

TRIBUNALE DI FIRENZE
Consulenza Tecnica d' Ufficio

Causa Civile R.G. 1656/2011
G.I. Dott.ssa Virginia Mazzeo

Attore principale
Conv. Principale

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CTU

Il G.I. Dott.ssa Virginia Mazzeo , nell'udienza del 25/1/2018 disponeva :
“ che il CTU fornisca chiarimenti ed integrazioni alla relazione già depositata, alla luce del contenuto dell’atto Notaio Marconcini del 1984, prodotto al sub doc. 2 della comparsa di costituzione e risposta da procedendo agli adeguamenti dei valori del compendio immobiliare ”,
concedendo inizialmente termini tali da consentire lo scambio con i CTP in tempi adeguati a garantire il contraddittorio (indicativamente 20 + 20) per l'udienza per il giorno 18/12/2018 .
Il CTU invia la bozza ai CTP in data odierna , i CCTTPP hanno termine di giorni 20 per rispondere con le loro osservazioni e successivi 15 giorni al CTU per depositare la propria relazione con le controdeduzioni alle osservazioni dei CTP.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU ha convocato i CCTTPP _____ e _____ per parte Convenuta e e _____ per Parte attrice, in data 19/10/2018 presso il suo studio come da verbale allegato .
Durante la sessione è stata presa visione del Documento 2 allegato agli atti ed in particolare “ la compravendita del diritto di sopraelevazione “ con atto del 21/9/1984 con il quale acquistava “il diritto di sopraelevare il fabbricato con la quota di comproprietà di 285/1000 sul terreno dell'intero edificio e di quello scoperto circostante “ (resede) .



2) **RISPOSTA AL QUESITO**

Quesito :

“ Il CTU fornisca chiarimenti ed integrazioni alla relazione già depositata, alla luce del contenuto dell'atto Notaio Marconcini del 1984, prodotto al sub doc. 2 della comparsa di costituzione e risposta da _____ procedendo agli adeguamenti dei valori del compendio immobiliare. .”

Il Sig. _____ con l'atto sopra citato _____, aveva acquistato _____, oltre al diritto di sopraelevazione corrispondente alla porzione sovrastante il lato est dell'edificio oggetto di divisione, una quota di comproprietà pari a 285/1000 del terreno dell'intero lotto _____, mentre la restante parte _____, pari a 715/1000 dello stesso terreno _____, rimaneva in proprietà esclusiva del fabbricato esistente _____.

Premesso che i Beni Comuni Non Censibili non sono stati _____, come d'uso _____, stimati (vedi CAP 2) pag.7 della relazione depositata) il CTU ha stimato i beni ai fini del progetto di divisione nello stesso capitolo _____.

La porzione di resede a comune indicata nel progetto di divisione (vedi “Progetto di divisione Tabella B che si allega nuovamente per chiarezza) pari a mq 78,67 _____, risulta maggiore, dei 285/1000 di comproprietà _____ che dal calcolo sarebbero pari a mq 72,50 (superficie resede complessivo mq $254,39 / 1000 \times 285 = \text{mq } 72,50$) _____.

Viene quindi assegnata una percentuale superiore di quanto avrebbe dovuto essere strettamente attribuito alla parte comune e di conseguenza a _____ ; che ne possiede 1/3 _____.

Tale decisione del CTU di attribuire un valore _____, anche se di poco _____, superiore al dovuto in favore della parte comune (pari a una superficie reale di mq 2,05 per ognuna delle parti e che quindi ragguagliata al 10% come d'uso risulta una superficie commerciale di mq 0,25) deriva dalla necessità di includere in tale parte di resede _____ a comune gli accessi a tutte le unità immobiliari e agli accessori delle tre proprietà aventi diritto sul terreno _____.

Tale lievissimo incremento non apporta quindi alcuna variazione sensibile nella valutazione globale finalizzata al progetto di divisione _____.

Nella Tabella “A” Conteggi Stato Attuale a suo tempo depositata _____, viene indicata _____, nella riga contrassegnata con il simbolo “ § “ _____, l'intera superficie del resede (mq 254,39) _____.

Il CTU _____, alla luce di quanto richiesto dal Giudice _____, ritiene opportuno precisare che il resede risulta così costituito

- _____ mq 72,50 pari ai 285/1000 del totale _____ a comune fra i comproprietari incluso _____ ;
- _____ mq 181, 89 pari ai restanti 715/1000 del totale _____ di pertinenza esclusiva della proprietà oggetto del progetto di divisione _____.

In tal senso viene aggiornata la Tabella “A” Conteggi Stato Attuale.



A conclusione di quanto sopra esposto , il CTU ritiene di non dover ritoccare i valori a suo tempo stimati, trattandosi di una variazione infinitesima che non può in alcun modo incidere sul valore del lotto .

3) **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CCTPP**

CTP di parte convenuta Geom.

Il geom. Ciatti interpreta quanto sancito nel contratto del 1984 come se i 285/1000 compravenduti fossero di proprietà del _____ Il CTU invece , e si riporta integralmente la dizione dell'atto citato che è chiarissima : “ *Il Sig. _____ acquista il diritto di sopraelevazione incondizionato su fabbricato esistente che rimane in proprietà dei venditori ...il tutto con gli inerenti diritti sull'area, a norma delle disposizioni vigenti e con la quota di comproprietà pari a 285/1000 del terreno su cui insiste l'intero edificio e di quello scoperto circostante (ferma rimanendo ai venditori congiuntamente la quota di proprietà pari a 715/1000 del terreno stesso)* , ritiene che la quota di 285/1000 sia da considerarsi in comproprietà , come detto chiaramente nell'atto , fra il compratore e i venditori , mentre rimane ai venditori la proprietà esclusiva dei rimanenti 715/1000 .

CTP di parte attrice Arch.

Il CTP Arch. _____ concorda con il CTU in merito a quanto richiesto dal Giudice nel Quesito .

4) **CONCLUSIONI**

Nella convinzione di avere fedelmente risposto al Quesito , il CTU deposita la relazione e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale ulteriore chiarimento si dovesse rendere necessario .

.5 /12 / 2018

In fede
il CTU Arch. Gianna Briganti

ALLEGATI :

- 1) Tabella A) modificata
- 2) Verbale di sessione



